PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

AUTOMNE 2006

Survol économique

Dans les deux derniers numéros de la publication Perspectives du marché de l'habitation – Saguenay, on a fait grand état de l'incertitude économique qui plane dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. Malheureusement, au moment où le présent rapport a été rédigé, la situation n'avait guère changé.

Mais, il n'y a pas que des mauvaises nouvelles. À l'heure actuelle, la région profite pleinement des travaux en cours pour l'élargissement de la route 175 à quatre voies, qui poursuivront jusqu'en 2011. De plus, l'expérience et l'expertise acquises au fil du temps dans les grands chantiers du Québec (agrandissement de l'usine Alouette à Sept-îles, construction de diverses centrales hydro-électriques, etc.) ont permis à plusieurs entreprises de la région de se démarquer et de posséder les connaissances nécessaires pour soumissionner en vue de la réalisation des grands projets du Québec. Présentement, c'est le chantier Péribonka 4 d'Hydro-Québec (le nombre d'emplois sur le chantier est à son maximum en 2006, mais il diminuera par la suite) qui profite au secteur de l'ingénierie et du génie de la région, car plusieurs entreprises y sont actives. Par conséquent, en raison de ces deux grands chantiers et de quelques autres, ailleurs au Québec, le nombre d'emplois dans la RMR de Saguenay devrait croître d'environ 5 % en 2006.

Par ailleurs, malgré la signature d'une entente entre les gouvernements canadien et américain concernant le règlement du conflit du bois d'œuvre, l'industrie forestière du Saguenay-Lac-Saint-Jean continue de vivre des jours difficiles. La réduction des droits de coupe de 20 % décrétée par le gouvernement du Québec commence aussi à se faire sentir, et les mises à pied, quoique temporaires dans certains cas, se multiplient. Jusqu'à présent, ces dernières ont surtout été effectuées dans les centres urbains du Lac-Saint-

SOMMAIRE

1 Survol économique

2 Les taux hypothécaires

2 Le marché de la revente

3 La construction résidentielle

4 Le marché locatif

5 Résumé des prévisions

[1] Le rapport Coulombe, du nom de son président, découle d'une commission d'étude scientifique, technique, publique et indépendante, chargée d'examiner la gestion des forêts du domaine de l'État.

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC

Jean, mais l'onde de choc se répand tranquillement dans toutes les régions du Québec, et la RMR de Saguenay ne fera pas exception. Le gouvernement du Québec étudie même la possibilité de réduire les droits de coupe au-delà de ce qui a été proposé dans le rapport Coulombe[1]. Pour 2007, on s'attend donc à ce que les maux de l'industrie forestière s'étendent à la région, et on prévoit une baisse de 1 % du nombre d'emplois dans la RMR de Saguenay.

Les taux hypothécaires

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine et du niveau peu élevé de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada au quatrième trimestre de 2006 et en 2007.

Le taux hypothécaires ont gagné de 1,0 à 1,5 point de pourcentage entre septembre 2005 et septembre 2006. On s'attend à ce qu'ils demeurent faibles durant les deux ou trois prochains trimestres, période où ils devraient diminuer d'entre 25 et 75 centièmes de point avant de recommencer à monter. Au quatrième trimestre de 2006 et en 2007, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %.

Le marché de la revente

Dans la région de Saguenay[2], le nombre des ventes annuelles effectuées par l'entremise du Service inter-agences (S.I.A.®) ne cesse d'augmenter depuis le début de la présente décennie. Il est passé de 848 en 2000 à 1 244 en 2005 et, d'année en année, il a fracassé le record établi au cours de la période précédente. Cette progression des ventes s'est faite parallèlement à une décroissance constante de l'offre de maisons existantes, puisque le nombre des inscriptions courantes se chiffrait à 393 à la fin de 2005 comparativement à 668, à la fin de 2000. Ces mouvements opposés sont quelque peu étonnants, et cela nous pousse à croire que le nombre de ventes aurait pu être plus élevé si l'offre de propriétés à vendre avait été supérieure. C'est d'ailleurs ce que remarquent d'autres observateurs du marché immobilier de la région de Saguenay.

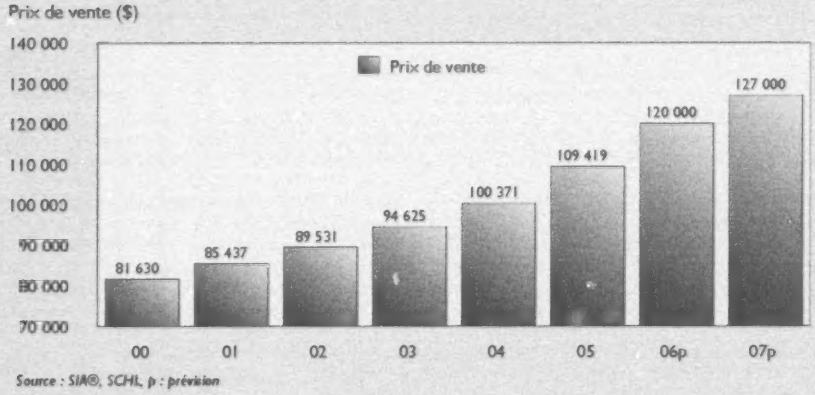
C'est sans aucun doute la faiblesse des taux hypothécaires qui a soutenu le marché de la revente au cours des dernières années, mais d'autres facteurs ont aussi alimenté la demande, notamment l'écart entre le prix des maisons neuves et celui des maisons existantes, l'augmentation du nombre de ménages âgés de 25 à 34 ans et, finalement, l'impact sur le marché du travail des grands chantiers, comme celui de la centrale Péribonka d'Hydro-Québec.

Pour 2006, on prévoit 1 150 transactions sur le marché de la revente, ce qui représente une baisse de 8 % par rapport au record enregistré en 2005. Si l'offre de propriétés à vendre n'était pas si limitée, la baisse du nombre de transactions pourrait être moins élevée parce que les ménages qui ne trouvent pas chaussure à leur pied dans le marché de l'existant se tournent vers le neuf pour combler leurs besoins. Malgré les récentes augmentations des taux hypothécaires, ceux-ci demeurent bas et continuent de faciliter l'accession à la propriété. Finalement, la formation de ménages d'accédants à la propriété (ménages âgés de 25 à 34 ans) va croître plus rapidement en 2006 et en 2007, ce qui viendra alimenter la demande sur ce marché. Pour 2007, les facteurs mentionnés précédemment auront un effet similaire sur la demande, et on prévoit qu'il se conclura 1 125 ventes dans la région, soit 2 % de moins qu'en 2006.

Le nombre important de ventes conclues au cours des dernières années, combiné à une offre limitée, a eu une incidence directe sur le prix

Évolution du marché de la revente

Région de Saguenay : maisons unifamiliales



Source : SIA®, SCHL, p : prévision

[2] En ce qui concerne le marché de la revente, la région de Saguenay comprend la RMR de Saguenay, à laquelle nous ajoutons les municipalités de Saint-Ambroise, de Saint-David-de-Falardeau, de Valin, de Sainte-Rose-du Nord et de Saint-Charles.

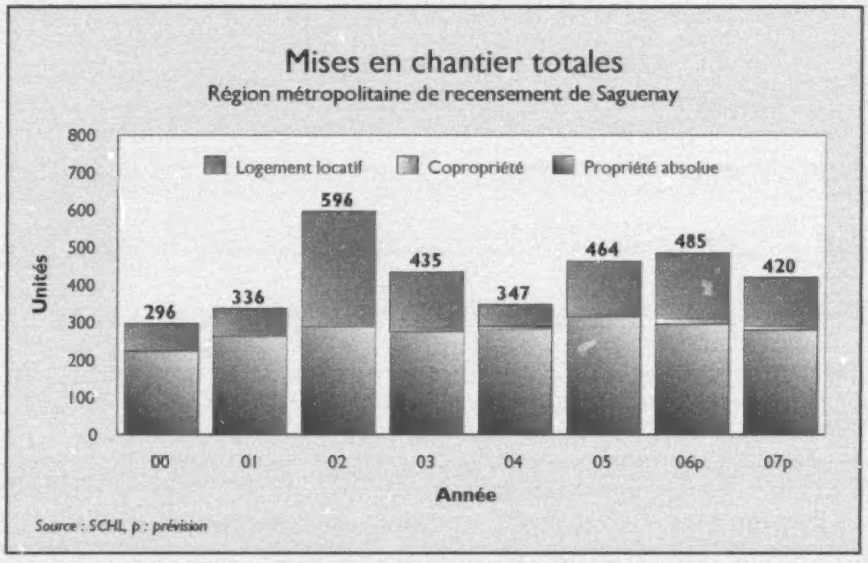
[3] Notons que, dans un marché équilibré, qui favorise autant les acheteurs que les vendeurs, le ratio v/a se situe entre 8 et 10. En dessous de 8, le marché favorise les vendeurs, alors qu'au-dessus de 10, ce sont les acheteurs qui sont avantagés.

des maisons à vendre, qui a monté de 9 % entre 2004 et 2005. Au troisième trimestre de 2006, le ratio vendeurs/acheteurs[3] (ratio v/a), qui indique le rapport de force entre les vendeurs et les acheteurs, a atteint 4,2, en légère hausse par rapport à son plus bas niveau, observé au quatrième trimestre de 2005. Malgré cette faible augmentation du ratio, cela signifie que les vendeurs sont encore avantagés lors des négociations et que l'on peut s'attendre à ce que le prix des maisons existantes continue de progresser bien au-delà de l'inflation. Dans ce contexte et, comme on n'entrevoit pas une hausse considérable du nombre de propriétés à vendre au cours des prochains trimestres, le prix moyen des maisons unifamiliales (maisons individuelles, jumelées et en rangée) devrait s'établir à 120 000 $ à la fin de 2006, en hausse de 10 % par rapport à 2005 (109 419 $). Pour 2007, le marché devrait demeurer serré et à l'avantage des vendeurs même si la diminution attendue du nombre de transactions pourrait entraîner un léger ralentissement de la progression du prix des maisons. Le prix de vente moyen des maisons unifamiliales devrait donc monter de 6 % en 2007 pour culminer à 127 000 $, à la fin de l'année.

La construction résidentielle

Dans la RMR de Saguenay, le nombre des mises en chantier a évolué de façon irrégulière depuis le début de la présente décennie. Il est passé d'un creux de 296 en 2000 à un sommet de 596 en 2002. L'année 2005 s'est, quant à elle, terminée avec un total de 464 mises en chantier, 34 % de plus qu'en 2004. La faiblesse des frais d'emprunt et un marché de la revente des plus serrés auront été les principaux facteurs ayant poussé les mises en chantier à la hausse. Il semble que plusieurs ménages, faute de trouver une propriété qui réponde à leurs besoins sur le marché de l'existant, se soient tournés vers le neuf afin de combler leurs attentes. C'est un phénomène qui touche tant les baby-boomers qui cherchent une propriété répondant mieux à une nouvelle réalité (départ des enfants, imminence de la retraite, etc.) que les jeunes ménages voulant accéder à la propriété. Le marché du travail a aussi une incidence positive sur les mises en chantier, mais son ampleur est RMR de Saguenay. L'année 2005 aura été un peu plus vigoureuse, puisque 315 habitations en propriété absolue ont été bâties, ce qui représente une augmentation de 12 % par rapport à 2004 (282). La faiblesse des taux hypothécaires, l'offre limitée sur le marché de la revente ainsi que le désir des baby-boomers d'avoir une propriété répondant mieux à leurs besoins ont été les principaux facteurs qui ont stimulé l'activité sur ce segment de marché. En 2006, ces facteurs seront toujours à l'avant scène même si leur impact sera un peu moins prononcé. La légère remontée des taux hypothécaires depuis septembre 2005 et l'incertitude grandissante entourant l'industrie forestière devraient nuire à la demande au cours de la deuxième moitié de 2006. On prévoit donc que 295 habitations en propriété absolue seront construites en 2006, soit 6 % de moins qu'en 2005. Le ralentissement se poursuivra en 2007 conformément à la réduction du nombre de nouveaux ménages, et on prévoit une diminution de 5 % des mises en chantier d'habitations en propriété absolue (280).

Pour ce qui est du segment des logements locatifs, la tendance est quelque peu différente. Alors qu'on note une certaine stabilité des mises en chantier d'habitations en propriété absolue, on observe d'importantes fluctuations dans le secteur de la construction de logements locatifs. Depuis 2000, les mises en chantier de ce type de logements sont passées d'un minimum de 58 en 2004 à un maximum de 308 en 2002. Ces fluctuations s'expliquent par l'ajustement, d'une année à l'autre, au nombre grandissant de projets de résidences pour personnes âgées dans la région. C'est ce sous-marché qui est le moteur de la croissance des mises en

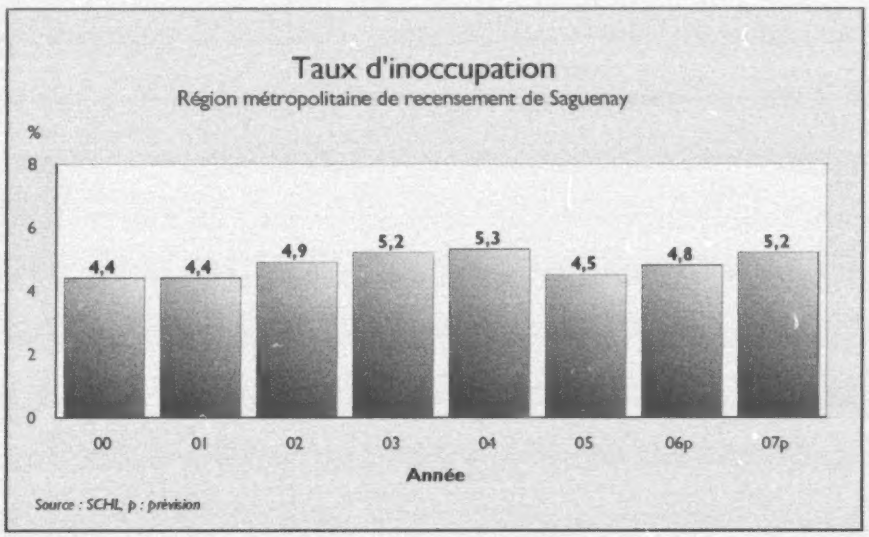


chantier de logements locatifs dans la RMR de Saguenay depuis quelques années, et l'année 2006 ne fera pas exception, puisque deux résidences existantes seront agrandies dans l'arrondissement de Jonquière. Si l'on combine ces agrandissements avec la mise en chantier de deux ensembles de logements locatifs publics qui compteront en tout près de 80 unités, on peut s'attendre à une année 2006 très active dans le secteur de la construction de logements locatifs. En 2006, on prévoit donc que 175 logements locatifs seront mis en chantier dans la RMR de Saguenay, ce qui représente une hausse de 22 % par rapport à 2005. Pour 2007, on prévoit un léger ralentissement, puisque moins d'unités d'initiative publique verront le jour. Par contre, l'activité du côté des résidences pour personnes âgées sera encore au rendez-vous, tout comme celle de logements locatifs traditionnels, en raison du renouvellement naturel du parc locatif de la région. Au total, 130 logements locatifs devraient être mis en chantier en 2007, soit 26 % de moins qu'en 2006.

Le marché locatif

Lors de l'enquête d'octobre 2005, le taux d'inoccupation est descendu à 4,5 %, ce qui constitue une première baisse depuis 2000. Ce recul s'expliquait par une augmentation (+2 %) des étudiants inscrits à l'Université du Québec à Chicoutimi à l'automne 2005, par la création d'un nouveau cours technique dans l'arrondissement La Baie et par la stabilisation de l'offre de résidences pour personnes âgées, malgré une demande croissante attribuable au vieillissement de la population.

À l'heure actuelle, la situation n'est pas très différente de ce qu'elle était lors la publication du dernier numéro de Perspectives du marché de l'habitation – Saguenay, et les facteurs ayant une incidence sur l'offre et la demande nous portent à croire que le taux d'inoccupation devrait augmenter marginalement lors de l'enquête d'octobre 2006. En effet, un peu plus de 100 nouvelles unités locatives seront incluses dans l'enquête d'octobre 2006, mais la demande ne devrait pas être plus importante que l'année passée en raison de l'exode continu des jeunes. En 2004-2005, plus de 1 300 personnes ont quitté la région, et rien d'indique que le bilan ne sera pas le même cette année. Le taux d'inoccupation devrait donc s'établir à 4,8 % en 2006. Pour 2007, on peut s'attendre à une dynamique relativement semblable, tant sur le plan de la demande que sur celui de l'offre, et le taux d'inoccupation devrait atteindre 5,2 %.



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Saguenay

Automne-hiver 2006

	2004	2005	2006p	2005/2006	2007p	2006/2007
MARCHÉ DE LA REVENTE [1]						
Ventes totales S.I.A.®	1 077	1 244	1 150	-8 %	1 100	-4 %
Prix moyen ($)	100 371	109 419	120 000	10 %	127 000	6 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Total	347	464	485	5 %	420	-13 %
Propriété absolue	282	315	295	-6 %	280	-5 %
Copropriété	7	5	15	200 %	10	-33 %
Logements locatifs	58	144	175	22 %	130	-26 %
Prix moyen ($)						
Maisons individuelles	145 208	149 894	151 000	1 %	153 000	1 %
Maisons jumelées	97 130	108 529	111 000	2 %	111 000	0 %
MARCHÉ LOCATIF (octobre)						
Taux d'inoccupation (%)	5,3	4,5	4,8	--	5,2	--
Loyer d'un logement de 2 chambres ($)	459	472	483	--	493	--
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 1 an (%)	4,6	5,1	6,3	(5,5 - 6,5%)	1,2	--
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,2	6,0	6,7	(6 - 7%)	0,7	--
Nombre d'emplois	71 775	68 275	72 000	--	71 000	--
Taux de chômage (%)	11,0	10,0	9,0	--	9,5	--

[1] : La publication des données SIM/MLS est rendue possible grâce à la collaboration de la Fédération des chambres immobilières du Québec et de la Chambre immobilière du Saguenay-Lac St-jean. Les données peuvent différer de celles publiées antérieurement.

p : prévisions SCHL

Sources : SCHL, CISLSJ et Statistique Canada

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la creation de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

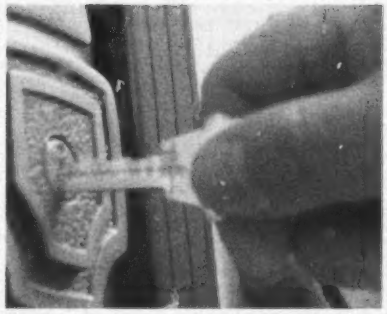
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques-uns des rapports gratuits que vous trouverez en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.

Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64285_2006_B02